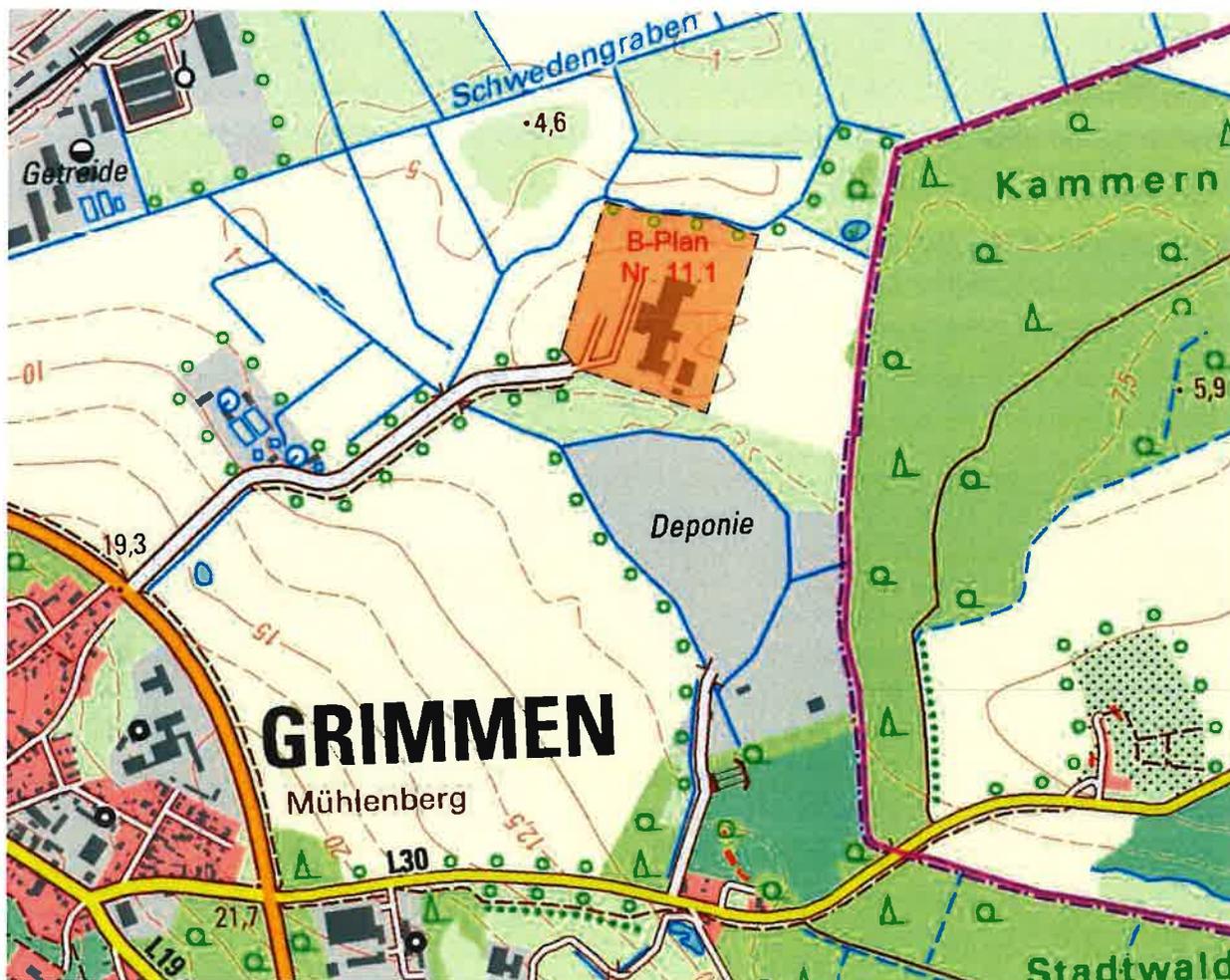
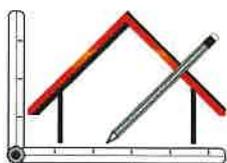


Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11.1 Industriegebiet „An den Kammern“ der Stadt Grimmen



Übersichtsplan

[Quelle: www.gaia-mv.de]



Erarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt Grimmen durch
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Grimmen, 12.10.2015

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise und Baugrenzen	11
6.4	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung	12
6.5	Verkehrskonzept	14
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange	14
8.	Immissionsschutz	15
9.	Erschließung	16
9.1	Abwasserentsorgung	16
9.2	Regenentwässerung	17
9.3	Trinkwasserversorgung	17
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	17
9.5	Fernmeldeversorgung	17
9.6	Elektroversorgung	17
9.7	Gasversorgung	17
10.	Denkmalschutz	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat auf ihrer Sitzung am 09.04.2015 beschlossen, für das Plangebiet am östlichen Rande des Stadtgebietes von Grimmen, nördlich der stillgelegten Hausmülldeponie am Kaschower Damm, auf dem Areal des ehemaligen Geflügelschlachtbetriebes, auf dem Flurstück 163/4 der Flur 3 der Gemarkung Grimmen den Bebauungsplan Nr. 11.1 Industriegebiet „An den Kammern“ der Stadt Grimmen aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich ausschließlich auf das Gelände des ehemaligen Geflügelschlachtbetriebes „Guts-Gold Nord Geflügelgesellschaft mbH“, An den Kammern 3.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung nach §3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese hat am 28.04.2015 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ziel ist es, auf einer Fläche von 7,47 ha ein Industriegebiet zu entwickeln, welches die Nachnutzung des Geländes ermöglicht.

Aufgrund der bis zum Geflügelschlachtbetrieb bereits bestehenden infrastrukturellen Erschließung mit guter verkehrlicher Anbindung an das Fernverkehrsnetz zur BAB A20 und der siedlungsstrukturellen guten Anbindung an die Stadt Grimmen ist das Gebiet ein idealer Ansiedlungsstandort für weitere gewerbliche/industrielle Nutzungen.

Durch die günstige Lage des Plangebietes am Stadtrand, außerhalb von Wohnbauflächen, soll hier die Möglichkeit der Ansiedlung emittierender Betriebe bestehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Industriegebiet gemäß §9 BauNVO festgesetzt.

Mit seiner aktiven Wirtschaftsförderung ist die Stadt Grimmen bemüht neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln.

Der Investor hat mit der Stadt Grimmen einen „Städtebaulichen Vertrag“ abgeschlossen und wird den B-Plan umsetzen.

Das Plangebiet ist über die Straße „An den Kammern“ erschlossen.

Durch einen privaten Vorhabensträger wird so die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Geflügelschlachtereier für die weitere Nutzung als Industriegebiet möglich. Das ausreichend große Gelände bietet dafür eine sehr gute Voraussetzung.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Städtebauliche Ziele sind die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Gewerbefläche für eine nachhaltige Nutzung. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt geleistet.

Grimmen ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum festgelegt. Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben diese Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung. Die Mittelzentren tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei.

Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Als Mittelzentrum kommt der Stadt Grimmen die Aufgabe zu, gewerbliche Bauflächen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen für die Region bereitzustellen.

Dem Mittelzentrum Grimmen mit ca. 10.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist ein Nahbereich mit ca. 20.000 EW und ein Mittelbereich mit ca. 25.000 EW zugeordnet.

Die Errichtung eines Industriegebietes kann die Stadt Grimmen nachhaltig stärken. Es werden bebaute und bereits stark versiegelte Gewerbeflächen überplant. Durch die bauliche Umnutzung einer Gewerbefläche wird sparsam und verantwortungsvoll mit Grund und Boden sowie der Stadtentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht auch den Zielen der Raumordnung.

Für die Stadt Grimmen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als GI entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB), der die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der B-Plan mit einer Gesamtfläche von 7,47 ha wird auf 4,27 ha Flächen entsprechend §9 Abs. 1 BauNVO als „Industriegebiet“ (GI) festsetzen, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen. Für solche Industriegebiete sind die Zulässigkeiten und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Grundsatz einer städtebaulichen Planung ist die Nutzung integrierter und vorbelasteter Standorte. Die Stadt Grimmen hat im Rahmen der Planungsentscheidung, wo die Ansiedlung des Industriegebietes in Grimmen erfolgen soll verschiedene planerische und funktionale Abwägungen vorgenommen.

Untersucht worden sind in diesem Zusammenhang das Gelände des ehemaligen Geflügelschlachtereibetriebes Guts Gold an der B194 und das Gelände beiderseits der Stralsunder Straße am Ortseingang von Grimmen aus Richtung Stralsund kommend.

Das Gelände des ehemaligen Schlachtereibetriebes liegt direkt an der Bundesstraße B194 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Grimmen. Da sich das Gelände außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet und morphologisch sehr viel höher liegt als die Bundesstraße, ist die direkte Erschließung des Geländes von der B194 aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen wahrscheinlich nur sehr schwer möglich,

wenn nicht ggf. sogar ausgeschlossen. Die Erschließung des Standortes könnte über die Schlossmühle erfolgen. Diese Straße befindet sich jedoch direkt in einem Einfamilienhausgebiet und die Straße ist nach den technischen Ausbaurichtlinien einer Anliegerstraße ausgebaut worden. Das mit einem Industriegebiet verbundene deutlich höhere Verkehrsaufkommen kann auf Grund des technischen Ausbauzustandes der Schlossmühle von dieser so wahrscheinlich nicht aufgenommen werden. Ebenfalls gilt es zu beachten, dass die Wohnbebauung im Bereich der Schlossmühle als allgemeines ggf. auch als reines Wohngebiet zu betrachten ist. Unter Beachtung der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Gebiet sind die für diese Wohngebiete geltenden Lärmrichtwerte einzuhalten. Auch dies scheint bei einer Nutzung als Industriegebiet nicht zu gewährleisten zu sein. Unter Würdigung der vorab genannten Aspekte ist in der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen diese Fläche als Wohnbaufläche überplant worden.

Gleichwohl bleibt auch zu beachten, dass der derzeitige Grundstückseigentümer nicht bereit ist diese Fläche zu veräußern.

Für das Gelände beiderseits der Stralsunder Straße am Ortseingang von Grimmen ist gemäß der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen eine gewerbliche bzw. Mischgebietsnutzung geplant. Dies vor dem Hintergrund der Revitalisierung und Nutzung des Liastonbodenschatzes aus dem Liastontagebau. Für die Stadt Grimmen ist an dieser Stelle die wirtschaftliche Wertschöpfung aus dem geplanten Abbau und dessen Verarbeitung auf den Flächen östlich der Stralsunder Straße sehr wichtig. Unter Beachtung dieser Umstände wurde die genannte Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und die gegenüberliegende Fläche als gemischte Baufläche geplant. Wobei auch davon ausgegangen werden muss, dass die mit der Verarbeitung des Liaston möglicherweise einhergehenden Emissionen (Staub, Lärm etc) auf der gegenüberliegenden Fläche ebenfalls nur eine gewerbliche Nutzung möglich machen werden. Im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ist dies möglich.

Der Industriestandort „An den Kammern“ besitzt sowohl mit der Nähe zum Klärwerk, mit der Lage am Stadtrand und der Entfernung zu Wohnbebauungen, mit seiner Größenordnung und mit den geklärten Eigentumsverhältnisse die Voraussetzungen erfolgreich umgesetzt zu werden.

Im weiteren Stadtgebiet von Grimmen konnte somit kein Standort gefunden werden, der aufgrund seiner Lage, seiner Größe und der städtebaulichen Vorbelastung geeigneter erscheint.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die vorgesehene Industrienutzung ist zurzeit auf dem Gelände baurechtlich nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2011 (GVOBl. S. 759)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870)
- das Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. 1/2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert am 15.01.2015 (GVOBl. M-V, S. 30, 36)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- die Hauptsatzung der Stadt Grimmen vom 08.07.1999, zuletzt geändert am 20.06.2014

2.2 Planungsgrundlagen

- der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen (wirksam seit dem 12.10.2012)
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 15.04.2015

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 7,47 ha. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rande des Stadtgebietes von Grimmen, nördlich der stillgelegten Hausmülldeponie am Kaschower Damm, auf dem Areal des ehemaligen Geflügelschlachtbetriebes, auf dem Flurstück 163/4 der Flur 3 der Gemarkung Grimmen.

4. Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Die Stadt Grimmen ist im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

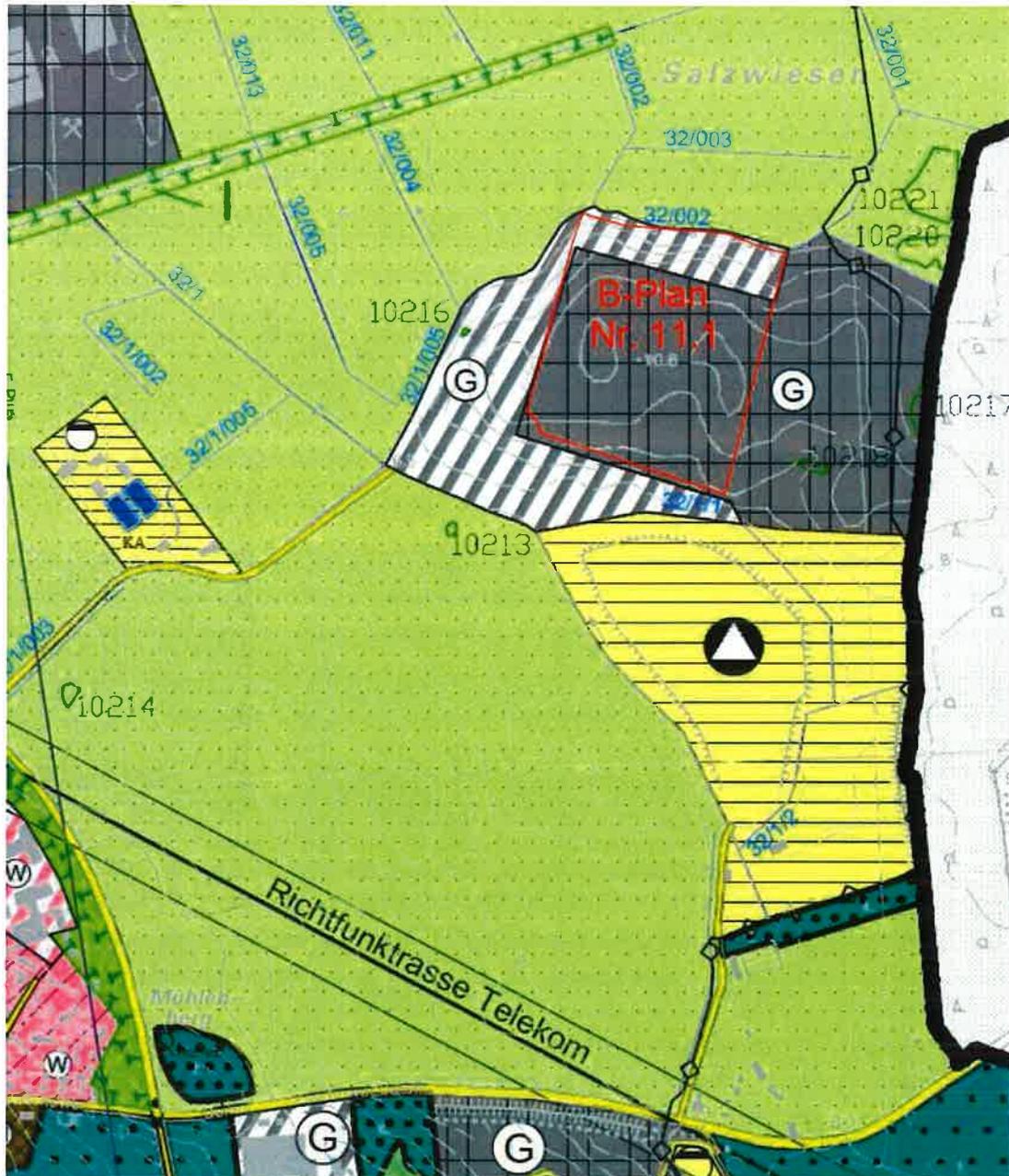
Die Ausweisung eines Industriegebietes kann das Mittelzentrum Grimmen nachhaltig stärken. Durch die bauliche Wiedernutzung des Geländes der ehemaligen Geflügelschlachtereier für die weitere Nutzung als Industriefläche wird sparsam und schonend mit Grund und Boden durch die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gem. §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.

Für die Stadt Grimmen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der geplanten baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen (G) vorsieht. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

Für das Vorhaben der Stadt wurden die kommunalen Planungsziele der Entwicklung eines Industriegebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPlIG angezeigt.

In der Stellungnahme vom 11.05.2015 wurde in der Zusammenfassung festgestellt:
„... Dem Vorhaben wird raumordnerisch zugestimmt. ...“



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen (wirksam seit dem 12.10.2012)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rande des Stadtgebietes von Grimmen, nördlich der stillgelegten Hausmülldeponie am Kaschower Damm, auf dem Areal des ehemaligen Geflügelschlachtbetriebes.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden die Flächen als Gewerbeflächen genutzt.

Das Gelände (Geländehöhen ca. 9,0 bis 10,0 m üHN, Senken im Norden bis auf 7,4 m üHN und Wälle im Süden und Westen bis 13,0 m üHN) ist bebaut mit den bis zu ca. 12 m hohen hallenartigen Gebäuden der ehemaligen Geflügelschlachtereier (Firsthöhen bis 22,1 m üHN) und hat einen hohen Versiegelungsgrad.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das ausgewiesene Industriegebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 74.706 m².

Im B-Plangebiet werden 42.101 m² als „Industriegebiet“ (GI), 31.505 m² als Grünflächen und 1.100 m² als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden am Rand des Plangebietes angeordnet. Somit wird eine größere zusammenhängende versiegelte Fläche entstehen, die an ihren Rändern bepflanzt ist.

Zur Sicherheit und zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus ist die Fläche bereits komplett mit einer ca. 2,5 m hohen Zaunanlage eingezäunt. Zur Zulässigkeit der Grundstückseinfriedung ist eine entsprechende Festsetzung vorgesehen, nach der eine Einfriedungshöhe incl. Übersteigschutz von max. 3,0 m weiterhin möglich sein soll.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Industriegebiete

Für die verfügbare Baufläche wird nach der Art der baulichen Nutzung „Industriegebiete“ (GI) festgelegt. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Nach §9 Abs. 2 und 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO werden zugelassen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter §9 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sollen nicht nur ausnahmsweise sondern generell zulässig sein. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren, wird zusätzlich geregelt, dass pro Gewerbeeinheit im Plangebiet nur maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind und auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gegenüber den Gewerbebetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und somit die Bebauung auf das zulässige Höchstmaß beschränkt.

Überschreitungsmöglichkeiten richten sich nach der BauNVO und werden nicht gesondert geregelt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs.

4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen, da die Kappungsgrenze von 0,8 und somit die Obergrenze der Versiegelung festgesetzt wird.

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte GI-Fläche (42.679 m²).

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe über HN) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied ist mit ca. 1,0 m (9,0 bis 10,0 m über HN) gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll sich an den vorhandenen Gebäuden, die zurzeit das Gebiet prägen, orientieren. Der größte Teil der Gebäude ist bis zu 20,0 m üHN und ein geringer Teil des Gebäudekomplexes in Norden ist bis zu 22,1 m üHN hoch.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 20,0 m über HN festgesetzt. (Es können Gebäude und bauliche Anlagen mit ca. 10 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)

Eine ausnahmsweise Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für die Nutzungsänderung der bestehenden und die Höhe von 20,0 m üHN überschreitenden baulichen Anlagen möglich. Damit ist auch die Nachnutzung der Gebäudeteile mit einer Höhe von bis zu 22,1 m üHN möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind wird auf max. 30,0 m über HN festgesetzt um Dachaufbauten und technische Anlagen wie Förderbänder zu ermöglichen, die z.B. für die Produktion oder den Gewerbebetrieb erforderlich sind.

Die Höhe einer möglichen Grundstückseinfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 13,0 m über HN festgesetzt. (Es können Einfriedungen mit ca. 3,0 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und mit Gebäudelängen und -tiefen mit mehr als 50 m Länge sind zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Nutzung der vorhandenen 162 m langen Halle möglich. Auch ein Anbau bis zur Baugrenze soll somit ermöglicht werden.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Zu den Grünflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m durch Baugrenzen definiert.

So entsteht ein Baufeld von 38.020 m².

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung von zukünftig zu errichtenden Gebäuden im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

Festsetzungen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, werden nicht getroffen.

Zur Form und Neigung der Dächer werden keine Festsetzungen getroffen.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung

Gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert schriftlich Stellung zu nehmen.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Umweltauswirkungen

Auf einer Gewerbefläche soll durch einen Bebauungsplan das Baurecht für die Errichtung eines Industriegebietes hergestellt werden. Das Plangebiet liegt an der Straße „An den Kammern“ und wird über diesen erschlossen. Die Anordnung der Baukörper ist in einem zusammenhängenden Bereich vorgesehen. Anzulegende Grünflächen im Randbereich dienen der Regenwasserrückhaltung, der Aufwertung der Bodenfunktion und als neuer Teillebensraum von Tieren und Pflanzen sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün- und Anpflanzungsflächen eine Aufwertung für Natur und Landschaft.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich/Ersatz der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute und bereits stark versiegelte Gewerbefläche, d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden.

Der ehemalige Geflügelschlachtereibetrieb wurde nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) in einem Verfahren nach BImSchG baurechtlich genehmigt. Dieser Eingriff wurde im Rahmen der Ansiedlung des Geflügelschlachtbetriebes ausgeglichen.

Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar, jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zum heutigen Zustand zu nur geringen Verschlechterungen. Die weitere Verdichtung der Bebauung und die zusätzliche Inanspruchnahme einer Fläche im Norden des Plangebietes sind auszugleichen.

Der Vorhabensträger und Investor verfügt über ein Ökokonto. Der erforderliche Ausgleich soll über dieses Ökokonto erfolgen. Dazu wurde beim Landkreis Vorpommern-Rügen ein Antrag auf Abbuchung von diesem Ökokonto gestellt.

Durch die bauliche Umnutzung einer Gewerbefläche wird sparsam und schonend mit Grund und Boden sowie verantwortungsvoll mit der Stadtentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Reaktivierung der Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die Inanspruchnahme von empfindlicheren un bebauten Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann.

Da mit der Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung auf der Grundstücksfläche.

Im Umweltbericht mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenüber gestellt.

Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Waldflächen und Waldabstand

Das geplante Industriegebiet hat einen Abstand von ca. 200 m zu Waldflächen im Osten.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die frühere intensive Nutzung und die Lage an der Straße „An den Kammern“ mit der dort umfangreich genutzten Bebauung ist das Plangebiet verkehrlich voll erschlossen.

Für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb wurde von der B194 in den Jahren 2000/2001 eine Erschließungsstraße „An den Kammern“ neu gebaut. Die Straße ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt und endet vor dem Werkstor. Von der B194, welche Grimmen mit Demmin und Stralsund verbindet, besteht eine Linksabbiegespur zur Erschließungsstraße.

Das Stadtgebiet Grimmen ist über die B194 verkehrsnah an die Bundesautobahn A20, die von Lübeck nach Stettin führt, angeschlossen und bietet darüber ideale logistische Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da mit der Satzung keine Grundstücke gebildet werden. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxsiges Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar vom Grundstück abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete

Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Altlasten

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen wird ein Abfallkataster erstellt.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis Grimmen 2 zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2 in 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

8. Immissionsschutz

Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst ging durch den vorhandenen Betrieb bereits eine gewisse Lärmbelastung aus.

Innerhalb des Plangebietes werden emittierenden Nutzungen entstehen. Zur Art der Emissionen ist noch nichts bekannt. Von dem künftigen Gewerbe- und Industriestandort können schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung einwirken.

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Industriegebietes befinden sich keine Wohngebäude.

Wohngebäude im Innenbereich

Die nächste Wohnbebauung in der Greifswalder Vorstadt ist ca. 850 m vom Rand des Planungsgebietes entfernt. Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 Reines Wohngebiet „Bergstraße“ der Stadt Grimmen hat einen Abstand von ca. 900 m zum geplanten Industriegebiet.

Unter Beachtung der Abstandsklassen auf der Grundlage des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007)

sind Nutzungseinschränkungen erforderlich, da schutzbedürftige Nutzungen in einiger Entfernung vorhanden sind.

Der Abstandserlass ordnet Betriebsarten je nach Stärke der zu erwartenden Emissionen unterschiedlichen Abstandsklassen zu und legt für diese Abstandsklassen einen Mindestabstand zu schutzbedürftiger Wohnbebauung fest. Der Mindestabstand der Anlagen der Abstandsklasse I beträgt 1.500 m und der der Abstandsklasse II 1.000 m.

Zum Schutz der im Innenbereich liegenden Wohnnutzung sind Anlagen der Abstandsklasse I der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Industriegebiet Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

Anlagen der Abstandsklasse II sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass der Abstand von 1.000 m zur Wohnbebauung eingehalten wird.

Wohngebäude im Außenbereich

Das nächste Wohngebäude in Richtung Norden im OT Heidebrink ist ca. 650 m und in Richtung Süden am Kaschower Damm ist ca. 780 m entfernt. Diese Bebauungen liegen im Außenbereich und haben somit nicht den gleichen Schutzstatus wie Wohnbebauungen im Innenbereich.

Im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist der gebotene Immissionsschutz dennoch sicherzustellen. Hinreichender Schutz ist nur gewährleistet, wenn festgestellt werde, dass beim Betrieb der geplanten Anlagen die einschlägigen Immissionswerte eingehalten werden. Der Wohnbebauung im Außenbereich ist der Schutzstatus eines Mischgebietes zuzubilligen.

9. Erschließung

Mit der Ansiedlung des Geflügelschlachtbetriebes wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem bestehenden Betrieb gelegt. Die Leitungen ermöglichen auch die Ver- und Entsorgung des geplanten Industriegebietes.

Das Plangebiet liegt direkt an der öffentlichen Straße „An den Kammern“ (Flurstücke: 156/7, 161/1, 162/1, 163/3, 163/5, 166/3, 167/1).

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet mit seiner vorhandenen gewerblichen Nutzung ist an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen.

Absprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.2 Regenentwässerung

Die vorhandenen Gebäude und befestigten Freiflächen sind nicht an das öffentliche Regenentwässerungssystem angeschlossen. Das Regenwasser kann am Ort des Anfalls verbleiben und versickert werden. Es besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Industriegebiet mit seiner heutigen gewerblichen Nutzung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Abprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße „An den Kammern“. Feuerwehraufstellflächen (5 x 11 m) nach §5 Abs. 2 LBauO M-V wurden im Zusammenhang mit den befestigenden Verkehrsflächen hergestellt.

Über die Trinkwasserleitung kann keine Löschwasserversorgung, sondern nur Grundschutz (Objektschutz) sichergestellt werden.

Die Gewährleistung der Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden wird erreicht durch Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich im Plangebiet. Eine Pumpen-Aufstellfläche von 3,0 x 3,0 m am Teichrand und eine Wasser-Entnahmestelle sind vorhanden.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt werden. Eine Versorgung mit Fernsehkabel ist zu prüfen.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der E.ON e.dis / Grimmener Stadtwerke sichergestellt.

9.7 Gasversorgung

Auf dem Grundstück befinden sich Gasversorgungsleitungen und eine Gasdruckregelanlage der Grimmener Stadtwerke GmbH. Bei Bauarbeiten sind die Gasleitungen zu schützen.

Die Gasversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der Grimmener Stadtwerke GmbH sichergestellt.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grimmen, 12.10.2015



Der Bürgermeister